

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SƠN LA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2022/DS-PT  
Ngày 07 - 4 - 2022  
V/v: *Tranh chấp lối đi chung*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lại Thị Hiếu

*Thẩm phán:* Bà Đinh Thị Mai Lan, bà Tòng Thị Hiền.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Anh Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa:** Ông Hà Văn Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2021/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2021 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DSST ngày 22 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện SM, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 15/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Đoàn Thị A, sinh năm 1966. Địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn SM, huyện SM, tỉnh Sơn La. Có mặt.

**2. Bị đơn:** Bị đơn: Ông Nguyễn Tuấn B, sinh năm 1970. Địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn SM, huyện SM, tỉnh Sơn La. Có mặt.

**3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Ông Trần Đức C, sinh năm 1977. Trú tại: Tổ dân phố 3, thị trấn SM, huyện SM, tỉnh Sơn La. Vắng mặt – Có đề nghị xét xử vắng mặt.

**4. Người kháng cáo:**

- Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị A.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

**\* Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đoàn Thị A trình bày và đề nghị:**

Bà có một diện tích đất vườn có địa chỉ tại tổ dân phố 5, thị trấn SM, huyện SM được bà mua lại của ông Nguyễn Xuân D (hay còn gọi là ông D1) vào tháng

4/1994, quá trình mua bán chỉ có giấy viết tay, đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ, cùng với diện tích đất vườn này bà có được anh trai là ông Đoàn Văn E cho thêm một diện tích đất vườn nối liền với diện tích đất bà đã mua của ông D, hai diện tích đất này bà vẫn sử dụng ổn định không có tranh chấp gì và vẫn thực hiện nghĩa vụ thuế đất hàng năm đối với cả diện tích đất đã mua và diện tích đất được ông E cho. Từ khi sử dụng hai diện tích đất vườn này bà vẫn đi qua nhà của bà Nguyễn Thị F (là mẹ đẻ) để đi lên vườn đến nay. Đến năm 2015 khi xóm có làm 1 đường bê tông ở phía Đông của khu đất vườn để đi lại thì bà có đi qua nhờ nhưng không được các hộ dân quản lý đường bê tông nhất trí cho sử dụng. Do không muốn phải đi qua nhà bà Năng để lên vườn vì bất tiện cho việc vận chuyển vật liệu nên từ năm 2017 bà có nhu cầu được sử dụng lại lối đi cũ trước đây thì thấy lối đi cũ đã không còn nữa mà bị ông B đã xây nhà ở lên trên lối đi đó. Về nguồn gốc lối đi này bà cho rằng từ năm 1970 bố đẻ bà là ông Đoàn Văn G khai hoang đất tại tổ dân phố 5, thị trấn SM, huyện SM để canh tác trồng trọt, quá trình sử dụng đất ông G có làm 1 con đường đi rộng khoảng 02 mét và dài khoảng 90 mét để xóm làng đi lên khu đồi đằng sau làm nương rẫy. Đến năm 1986 ông G có chuyển nhượng lại một phần diện tích đất cho một số hộ, trong đó vẫn có lối đi chung. Bản thân ông Đoàn Văn H là em trai bà sống tại đây từ năm 1987 đến năm 1990 cũng sử dụng con đường này, sau khi chuyển đi đã nhượng lại diện tích đất cho ông B. Đến năm 2008 gia đình ông Nguyễn Tuấn B đã san bằng đất làm nhà và bán đất cho một số hộ xung quanh, quá trình san đất như vậy ông B đã san cả lối đi chung rồi lấn chiếm, khiến cho bà không có lối đi lên vườn nữa, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Tuấn B năm 2011 vẫn thể hiện có lối đi chung nhưng nay trên thực tế không còn nữa.

Nay bà khởi kiện yêu cầu ông B phải trả lại lối đi chung đúng hiện trạng như ban đầu là dài khoảng từ 90 – 100 mét và rộng 02 mét để bà có lối đi từ vườn ra ngoài đường quốc lộ 4G.

#### **Bị đơn ông Nguyễn Tuấn B trình bày:**

Năm 1984 bố đẻ ông B là ông Nguyễn Đức I có nhận chuyển nhượng lại một diện tích đất của ông Nguyễn Đình J và cả gia đình cùng chuyển đến sinh sống tại tổ dân phố 5, thị trấn SM, huyện SM đến nay. Ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà A vì ông cho rằng lối đi chung mà bà A đang khởi kiện là lối đi do ba hộ gia đình gồm: hộ gia đình ông, hộ ông Chu Đức L và hộ ông Nguyễn Đức M cùng bỏ một phần diện tích đất của mình để làm lối đi chung, lối đi này được hình thành theo địa thế đất nên rất dốc và nghèo nàn. Các hộ gia đình phía sau chỉ đi nhờ chứ không có tôn tạo, đóng góp gì. Sau đó các hộ phía sau đều chuyển đi nơi khác sinh sống, còn ba hộ ông B, ông L, ông M tiếp tục sinh sống tại đây, khoảng năm 1997 – 1998 ông B có nhận chuyển nhượng lại diện tích đất của ông M và của một số hộ đã chuyển đi, như vậy sau đó chỉ còn hộ ông B và ông L sinh sống tại đây. Đến năm 2008 do không còn nhu cầu sử dụng con đường nữa nên ông B và ông L đã thống nhất đất ai góp đất đến đâu

thì lấy lại đến đây và xóa bỏ con đường này, sau đó ông B đã tiến hành san đất cho bằng phẳng để xây nhà, trong quá trình đó đã đổi đất với hộ nhà ông L để cho đất được vuông vắn lại, từ đó phần lối đi chung đã nằm hoàn toàn trong diện tích đất của ông B và hiện giờ một phần con đường đang nằm vào trong ngôi nhà của ông B đã xây dựng năm 2008 và một phần con đường có chiều dài 23 mét x 1,2 mét năm 2017 ông B đã chuyển nhượng cho ông Trần Đức C với giá 65 triệu đồng, việc mua bán được thỏa thuận bằng miệng, ông C đã trả đủ cho ông số tiền 65 triệu đồng. Qua việc đổi đất thì hiện nay diện tích đất của ông L có là 11,10 mét đất tiếp giáp mặt đường quốc lộ 4G, lối đi chung có tranh chấp không nằm trong diện tích đất của ông L. Diện tích đất này đã được ông L chuyển nhượng lại cho hộ anh Đặng Văn O – Đào Huyền P (đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số BT 505992 ngày 04/12/2015 cho anh O - chị P). Đối với hộ gia đình ông B trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn có thể hiện một đường lô xóm là vì giấy CNQSDĐ này được cấp năm 2011 theo sơ đồ địa chính đo đạc năm 1992, sơ đồ địa chính năm 2017 đã không còn thể hiện lối đi chung này nữa. Để thay thế cho lối đi cũ do 03 hộ tạo lập không còn phù hợp, hộ ông B và các hộ khác đã hiến phần đất ở vị trí có độ thoải hơn để tạo lối đi có chiều rộng 5m, năm 2015 đã được Nhà nước phê duyệt, đã đổ bê tông theo tinh thần của Nghị quyết số 41/2013 của UBND tỉnh Sơn La, theo hình thức Nhà nước và nhân dân cùng làm. Lối đi này ở phía Đông khu vườn của bà A. Nhưng quá trình làm đường bê tông bà Đoàn Thị A không có đóng góp gì mặc dù đã được bà con nhân dân lối xóm vận động, thuyết phục. Bên cạnh đó, để đi từ vườn của bà A ra đường bê tông này thì bà A phải sử dụng một phần con đường đi cũ đang có tranh chấp ở phía Bắc của khu đất hoặc đi qua phần diện tích đất của bà Đặng Thị Q ở phía Đông của khu đất. Bà Q cũng đã có ý kiến sẵn sàng thỏa thuận về việc cho bà A sử dụng một phần diện tích đất của bà Q để bà A đi ra đường bê tông, nhưng bà A cũng có lời khai thể hiện rõ không có nhu cầu sử dụng và không nhất trí sử dụng con đường bê tông này để đi lại, cương quyết yêu cầu ông phải trả lại toàn bộ con đường lô đang có tranh chấp.

Do vậy, ông B xác định toàn bộ lối đi chung mà bà A khởi kiện là đất thuộc quyền quản lý sử dụng của ông nên ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức C trình bày:**

Năm 2017 ông có nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Tuấn B 01 diện tích đất có chiều rộng khoảng 1,2 mét, dài khoảng 23 mét, việc chuyển nhượng diện tích đất này giữa ông và ông B chỉ có giấy mua bán viết tay với nhau với giá 65.000.000đ nhưng hiện nay ông đã làm thất lạc mất giấy viết tay đó nên không cung cấp cho Tòa được. Theo ông biết đây thuộc 1 phần lối đi cũ ngày trước, sử dụng để đi lên nương thuộc quyền quản lý sử dụng của ông B, nay không còn ai có nhu cầu sử dụng nữa vì các hộ gia đình ở khu vực này đều sử dụng con đường bê tông được làm năm 2015 để đi lại. Phần đất này phía trước

mặt (phía Đông là đường bê tông đi trong xóm có chiều rộng 5 mét), phía Nam giáp đất vườn của bà A, phía Bắc giáp diện tích đất mang tên Nguyễn Việt S, phía sau Tây giáp đất nhà ông B. Mục đích ông C mua diện tích đất này là để diện tích đất mang tên Nguyễn Việt S được mở rộng ra thêm vì ông C đã nhận chuyển nhượng lại của Nguyễn Việt S diện tích đất này nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên. Việc bà A khởi kiện đòi lại lối đi cũ này ông C không nhất trí vì lối đi này đã lâu không có ai sử dụng và hiện giờ không còn hộ nào có nhu cầu sử dụng nữa, và lối đi này cũng không thuộc quyền sở hữu của bà A. Ông đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật và nhất trí với ông B đề nghị tuyên hợp đồng giữa ông và ông B vô hiệu.

\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DSST ngày 22 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện SM, tỉnh Sơn La đã Quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157 và 158; Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 407, 500, 501, 502, 503, 131 Bộ Luật Dân sự;

Căn cứ khoản 24 Điều 3, điểm k khoản 1 Điều 169, Điều 170, 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất là lối đi chung của bà Đoàn Thị A đối với ông Nguyễn Tuấn B.

2. Giao cho ông Nguyễn Tuấn B được quyền quản lý sử dụng 01 diện tích đất là lối đi cũ có tổng chiều dài là 70 mét với tổng diện tích là  $112,2m^2$ , được chia thành 03 đoạn, cụ thể:

- Đoạn thứ nhất có chiều dài là:  $26,8 \text{ mét} \times 1,8 \text{ mét} = 48,24m^2$  đang nằm hoàn toàn trong ngôi nhà cấp 4 của ông Nguyễn Tuấn B; có phía Nam cách đất nhà ông Toàn 2,5 mét, phía Tây giáp đường quốc lộ 4G, phía Đông giáp đất vườn của ông B.

- Đoạn thứ hai có tổng chiều dài  $20,2 \text{ mét} \times 1,8 \text{ mét} = 36,36m^2$ , được chia thành 02 đoạn (đoạn 1 dài 4,2 mét và đoạn 2 dài 16 mét) ngăn cách bởi 1 tà lỵ âm cao 4,5 mét. Nằm hoàn toàn trong vườn nhà ông Nguyễn Tuấn B, có phía Đông tiếp giáp với đoạn thứ 3 và phía Nam tiếp giáp với đoạn thứ nhất của con đường; phía Nam giáp đất của ông E và bà A.

- Đoạn thứ ba có chiều dài  $23 \text{ mét} \times 1,2 \text{ mét} = 27,6m^2$ . Có tứ cận tiếp giáp như sau: Phía Nam giáp diện tích đất được cấp giấy CNQSDĐ mang tên Nguyễn Việt S, dài 23 mét; phía Đông giáp đường bê tông dài 1,2 mét; phía Tây giáp đất nhà ông Nguyễn Tuấn B dài 1,2 mét; phía Nam giáp đất của bà Đặng Thị Q và bà Đoàn Thị A .

*(Có sơ đồ kèm theo)*

Ông Nguyễn Tuấn B có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước quản lý về đất đai để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất và cấp giấy CNQSDĐ theo quy định.

**3. Tuyên giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tuấn B và ông Trần Đức C đối với một phần diện tích đất là lối đi chung cũ vô hiệu.**

Buộc ông Trần Đức C phải trả lại cho ông Nguyễn Tuấn B 01 diện tích đất cụ thể như sau: Có tổng diện tích là 23m (chiều dài) x 1,2m (chiều rộng) = 27,6m<sup>2</sup>. Có các tứ cận tiếp giáp như sau: Phía Nam giáp diện tích đất được cấp giấy CNQSDĐ mang tên Nguyễn Việt S, dài 23 mét; phía Đông giáp đường bê tông dài 1,2 mét; phía Tây giáp đất nhà ông Nguyễn Tuấn B dài 1,2 mét; phía Nam giáp đất của bà Đặng Thị Q và bà Đoàn Thị A .

*(Có sơ đồ kèm theo)*

Buộc ông Nguyễn Tuấn B phải hoàn trả lại cho ông Trần Đức C số tiền là 65.000.000đ (Sáu mươi lăm triệu đồng).

Ngoài ra Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

\* Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 04/10/2021, nguyên đơn bà Đoàn Thị A có đơn kháng cáo không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Ý kiến của nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung đơn kháng cáo theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến của bị đơn: Không nhất trí với yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

- Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ, đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận các nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị A . Giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm tuyên về yêu cầu của nguyên đơn bà Đoàn Thị A về tranh chấp lối đi chung. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Sửa đổi với nội dung giải quyết về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc lối đi giữa ông Nguyễn Tuấn B và ông Trần Đức C

theo hướng: Tạm giao cho ông Nguyễn Tuấn B quản lý, sử dụng 01 diện tích đất với diện tích 113,9m<sup>2</sup>. Bà Đoàn Thị A phải chịu án phí và chi phí tố tụng do kháng cáo không được chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

#### **[1] Về quan hệ pháp luật:**

Nguyên đơn bà Đoàn Thị A xác định tại khu đất đang tranh chấp có một lối đi chung đã bị ông Nguyễn Tuấn B đã san lấp, lấn chiếm và khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại lối đi trên. Bị đơn ông Nguyễn Tuấn B xác định trên phần diện tích đất ông đang quản lý sử dụng có một lối đi (lối mòn) cũ thuộc quyền sử dụng của ông nên không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó cần xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp lối đi chung”. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa chính xác.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị A , Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

#### **[2.1] Về nguồn gốc, quá trình hình thành lối đi:**

Căn cứ theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án xác định tại vị trí trong khu đất ông Nguyễn Tuấn B, bà Đoàn Thị A , ông Trần Đức C tồn tại một lối đi chung. Lối đi chung trên được hình thành từ năm 1986, nhằm phục vụ các hộ đang sinh sống tại khu vực này sử dụng để đi lại và đi ra đường quốc lộ 4G. Nguyên đơn bà Đoàn Thị A cho rằng lối đi chung có được là do bố đẻ bà là ông Đoàn Văn G bỏ ra cho các hộ khi các hộ gia đình đến mua lại phần diện tích đất của ông G nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh. Căn cứ theo lời khai của bị đơn, những người làm chứng đều thể hiện, lối đi được hình thành do ông L, ông M bỏ đất ra làm con đường cho bà Hợp (chị ông L – mua đất phía sau) và ông M (anh ông B) có đường đi lại. Sau đó các hộ gia đình khác đến mua đất và ở phía sau, do không có đường đi nên cũng đã tự bỏ một phần đất của mình hoặc mượn nhờ đất của các hộ có đất phía trước để nối tiếp và đi nhờ qua lối mà ông L, ông M làm trước đó. Từ đó hình thành nên lối mòn.

#### **[2.2] Quá trình sử dụng lối đi, hiện trạng lối đi:**

Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện lối đi được sử dụng từ những năm 1986 đến năm 2008, thời điểm này, các hộ gia đình trong khu vực nêu trên đều chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các hộ gia đình sử dụng lối đi này bao gồm: hộ ông Chu Đức L, hộ nhà ông D (D1) – D2, hộ bà Nguyễn Thị T, hộ bà Đào Thị U, hộ bà Dương Thị V, hộ ông Đoàn Văn E, hộ ông Nguyễn Văn M, hộ bị đơn ông Nguyễn Tuấn B. Theo lời khai của các hộ gia đình nêu trên cũng như chính lời khai của nguyên đơn đều xác định, nguyên đơn không sử dụng lối đi này để đi lại mà sử dụng một lối đi khác để đi ra

đường Quốc lộ 4G. Trong khoảng thời gian trên, các hộ ở phía sau dần dần di chuyển đi nơi khác, bán đất lại cho ông Nguyễn Tuấn B. Đối với phần lối đi, trước khi bán đất, các hộ mượn đất làm lối đi đã trả lại phần đất mượn, các hộ còn lại bán cả phần diện tích đất để làm con đường đi chung. Đến thời điểm năm 2008, lối đi trên đã không còn ai sử dụng do các hộ phía sau có nhu cầu sử dụng lối đi đã chuyển đi, do đó bị đơn ông B đã thỏa thuận với các hộ đã bỏ đất mở lối đi trước đó về việc thu hồi lại diện tích đất đã bỏ ra, sau đó ông B đã thực hiện việc san ủi, xây một ngôi nhà cấp 4 trên lối đi có tranh chấp này và sử dụng ổn định đến năm 2017 mới xảy ra tranh chấp với bà A, trong quá trình ông B sử dụng từ năm 2008 đến năm 2017 bà A không có ý kiến gì. Năm 2011, các hộ gia đình trong khu vực đất nêu trên mới được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có hộ ông Nguyễn Tuấn B. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện đất ông B giáp đường lô. Tuy nhiên, đối chiếu với thực tế sử dụng thì không phù hợp do thời điểm năm 2008 phần đường lô (lối đi) đã bị san bỏ và ông B đã làm nhà ở đó.

Như vậy tại thời điểm được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì đã không còn lối đi chung trước đó nữa. Việc có sự sai khác giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế sử dụng đất được xác định do việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ trên bản đồ trích đo địa chính năm 1992. Tại thời điểm đo đạc lại, thì không hề tồn tại lối đi chung nào tại vị trí đất nhà ông B (kể cả vị trí giáp đường Quốc lộ 4G cũng như phần đất vườn phía sau). Đây mới là bản đồ thể hiện thực tế hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân trong khu vực. Qua xem xét thực tế và kết quả xác minh có trong hồ sơ thể hiện lời khai của ông B đã cùng các hộ dân khác hiến phần đất ở vị trí có độ thoải hơn để tạo lối đi có chiều rộng 5m, năm 2015 đã được Nhà nước phê duyệt, đã đổ bê tông theo tinh thần của Nghị quyết số 41/2013 của UBND tỉnh Sơn La, theo hình thức Nhà nước và nhân dân cùng làm là đúng sự thật, tất cả các hộ dân phía trên đều sử dụng lối đi này. Chỉ duy nhất hộ bà A là yêu cầu mở lại lối đi cũ không còn phù hợp với thực tế hiện trạng sử dụng đất.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, căn cứ theo yêu cầu xem xét thẩm định lại của nguyên đơn, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ, xác định phần diện tích lối đi mà nguyên đơn yêu bị đơn hoàn trả có diện tích  $S1 + S2 + S3 = 139,8m^2$ . Tuy nhiên xem xét trên hiện trạng thấy rằng không tồn tại dấu vết bất cứ lối đi nào, thực tế phần diện tích đất mà nguyên đơn xác định có lối đi đã được san ủi, đổ đất, làm nhà và còn được ngăn cách bởi một ta luy âm cao 6m. Phần lối đi mà nguyên đơn yêu cầu trả lại được xác định nằm trên diện tích đất do bị đơn ông Nguyễn Tuấn B và người liên quan ông Trần Đức C đang quản lý sử dụng. Cụ thể:

+ Đoạn lối đi nằm trên đất ông B đang quản lý sử dụng có diện tích  $S3 = 93,7m^2$ , phần lối đi do nguyên đơn yêu cầu được xác định nằm giữa các công trình gồm nhà ở, nhà bếp, chuồng trại của Nguyễn Tuấn B kéo đến phần Ta luy

âm cao 6m. Hiện trạng đất không còn phù hợp, không thể kiến tạo một lối đi như yêu cầu của nguyên đơn. Mặt khác nguyên đơn xác định lối đi được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, tuy nhiên tại GCNQSDĐ cũng như trong các sơ đồ không thể hiện cụ thể lối đi có kích thước ra sao. Căn cứ theo GCNQSDĐ của bị đơn, trên cơ sở hệ tọa độ giả định, tiến hành đối chiếu, lắp ghép diện tích đất đã được cấp của bị đơn vào sơ đồ hiện trạng thực tế thấy có sự không phù hợp về hình thể, vị trí, kích thước (có sự chong chéo sang đất của nguyên đơn và người liên quan) do đó không đủ căn cứ xác định về phần lối đi này theo các sơ đồ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Ngoài ra, sau khi lối đi bị xóa bỏ, bị đơn đã có sự đổi đất đối với hộ giáp ranh nên có hiện trạng như ngày này.

+ Đoạn lối đi nằm trên đất ông C đang quản lý sử dụng có diện tích  $S1 + S2 = 46,1m^2$ . Có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông C đang quản lý sử dụng (đGCNQSDĐ mang tên Nguyễn Việt S, chị Trần Thị X) có chiều dài 22,87m, phía Tây giáp đất ông B có chiều dài 02m, phía Nam giáp đất bà A có chiều dài 23,11m, phía Đông giáp đường dân sinh có chiều dài 02m. Tiến hành đối chiếu GCNQSDĐ đã cấp cho anh Nguyễn Việt S, chị Trần Thị X và diện tích đất thực tế do ông C đang quản lý sử dụng để xác định phần lối đi. Kết quả:

Theo GCNQSDĐ đất đã cấp cho anh Nguyễn Việt S, chị Trần Thị X thì giáp đất anh S, chị X có 01 lối đi có chiều rộng 1,2m. Tuy nhiên kết quả đo đạc thực tế xác định cạnh diện tích đất được cấp cho anh S, chị X chỉ có một phần đất có diện tích  $12,5m^2$  có tứ cận phía Bắc giáp đất ông C có chiều dài 23,04m; phía Đông giáp đất ông B có chiều dài 0,47m, phía Nam giáp đất bà A có chiều dài 23,11m, phía Đông giáp đường dân sinh có chiều dài 0,6m. Theo yêu cầu về lối đi rộng 2m của nguyên đơn sẽ xâm phạm vào phần diện tích đất đã cấp cho anh S, chị X mà thực tế ông C đang quản lý là  $33,6m^2$  (xâm phạm vào đất của ông C là: 1,4m chiều rộng giáp đường bê tông và 1,6 m chiều rộng giáp đất ông B. Đối với lối đi này không có hộ nào có nhu cầu sử dụng ngoài hộ bà A). Đối với phần lối đi bị thiếu so với GCNQSDĐ của anh S, chị X, cấp phúc thẩm đã tiến hành làm việc với nguyên bà Đoàn Thị A, tuy nhiên bà A không nhất trí việc đo đạc diện tích đất bà A đang sử dụng nên không có căn cứ xác định phần chiều rộng lối đi bị thiếu có nằm ở trên đất bà A hay không.

Đối với phần đất dôi dư giữa đất ông C và đất bà A: Với chiều rộng một đầu là 47cm, một đầu là 60 cm thì không thể đảm bảo 01 lối đi tối thiểu. Thực tế, từ khi lối đi không còn sử dụng bà A vẫn sử dụng diện tích đất vườn đồi bình thường, vì diện tích đất vườn là tiếp giáp với nhà bà A đang sinh sống, Thực tế bà A vẫn có lối đi vào nhà vườn đồi. Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị A là phù hợp.

Đối với việc giữa ông Trần Đức C và ông Nguyễn Tuấn B có sự mua bán đoạn lối đi (đường lộ) có chiều dài 23 mét x 1,2 mét =  $27,6m^2$ . Ông C đề nghị giải quyết vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng đất này. Việc cấp sơ thẩm xác định việc mua bán trên là vô hiệu đồng thời giải quyết hậu quả của giao dịch



vô hiệu là có căn cứ. Bản án sơ thẩm buộc ông Trần Đức C hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tuấn B 01 diện tích đất là  $1,2 \text{ m} \times 23 \text{ m} = 27,6 \text{ m}^2$  và ông B có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông C số tiền là 65.000.000đ (Điều 131 Bộ Luật Dân sự). Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định thì diện tích đất thực tế ông B chuyển nhượng cho ông C chỉ xác định nằm trong diện tích đất của ông C đang quản lý chỉ có  $12,5 \text{ m}^2$  (dài 23m, đầu giáp đường bê tông là 0,6m chiều rộng, đầu giáp nhà ông B 0,4m chiều rộng). Phần diện tích đất này không đảm bảo 01 lối đi tối thiểu. Đối với diện tích đất này, căn cứ hiện trạng sử dụng, đồng thời tại phiên tòa ông B cũng nhất trí tạm giao phần diện tích đất này cho ông Kề, do đó tạm giao cho ông Trần Đức C quản lý sử dụng và kê khai với cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật. Do đó, cần phải sửa lại phần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của bản án sơ thẩm.

Đối với diện tích đất giáp nhà ông B đang sử dụng, tài liệu trong hồ sơ thể hiện ông B cùng các hộ liền kề đã san ủi và nắn đồi đất với nhau để cho thửa đất của các hộ đỡ bị méo, và phần lối đi dân sinh cũ xác định ngôi nhà ông B đã xây trùm lên, do đó ông B có trách nhiệm kê khai với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý bìa.

Ngoài ra, việc cấp sơ thẩm giao một phần lối đi cho ông Nguyễn Tuấn B quản lý sử dụng là vượt quá thẩm quyền của Tòa án.

[3] Từ những nhận định, phân tích nêu trên, không chấp nhận nội dung kháng cáo nguyên đơn bà Đoàn Thị A, tuy nhiên cần sửa một phần của bản án sơ thẩm.

[4] Đối với chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tại chỗ bổ sung tại cấp phúc thẩm là 9.346.000 đồng, do bà Đoàn Thị A đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Đoàn Thị A phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ bổ sung là 9.346.000 đồng, bà Đoàn Thị A đã nộp đủ.

[5] Về án phí: Nguyên đơn bà Đoàn Thị A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do bản án sơ thẩm bị sửa.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

**1.** Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị A; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DSST ngày 22 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện SM, tỉnh Sơn La như sau:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157 và 158; Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 407, 500, 501, 502, 503, 131 Bộ Luật Dân sự;

Căn cứ khoản 24 Điều 3, điểm k khoản 1 Điều 169, Điều 170, 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

**1.1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị A về việc buộc ông Nguyễn Tuấn B phải trả lại lỗi đi chung.

*(Có sơ đồ kèm theo)*

**1.2.** Tuyên giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tuấn B và ông Trần Đức C đối với một phần diện tích đất là lỗi đi chung cũ vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Tuấn B phải hoàn trả lại cho ông Trần Đức C số tiền là 65.000.000đ (Sáu mươi lăm triệu đồng).

Tạm giao diện tích đất 12,5m<sup>2</sup>, có tứ cận: phía Bắc giáp đất ông C có chiều dài 23,04m; phía Đông giáp đất ông B có chiều dài 0,47m, phía Nam giáp đất bà A có chiều dài 23,11m cho ông Trần Đức C quản lý sử dụng và kê khai với cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

*(Có sơ đồ kèm theo)*

## **2. Về án phí, chi phí tố tụng**

### **2.1 Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:**

- Về chi phí tố tụng: Bà Đoàn Thị A phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 800.000đ, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ, bà A được hoàn trả lại số tiền là 4.200.000đ.

- Bà Đoàn Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá gạch là 300.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai số AA/2019/0001616 ngày 08 tháng 4 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện SM. Bà Đoàn Thị A đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Đức C phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

### **2.2 Về chi phí tố tụng phúc thẩm và án phí phúc thẩm:**

- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Đoàn Thị A phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ bổ sung là 9.346.000 đồng, bà Đoàn Thị A đã nộp đủ.

- Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Đoàn Thị A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0000708 ngày 12/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện SM, tỉnh Sơn La.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (07/4/2022).

*"Kể từ ngày bên có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải thi hành án, bên có nghĩa vụ phải thi hành án còn phải*

*chịu khoản lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại các Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán".*

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Sơn La;
- VKSND huyện SM;
- Tòa án nhân dân huyện SM;
- Chi cục THADS huyện SM;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV-THADS;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lại Thị Hiếu**